

Jõhvi

___.___.2025 nr ___

Kõrvaltingimustega ehitusloa andmine

Projekt363 OÜ, registrikood 12692115, esitas 27. juunil 2025 ehitusloa taotluse nr 2511271/15349 juurdepääsutee (EHR kood 221480663) ehitamiseks asukohaga Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Kotinuka küla, Jordi tee L2 ja Jordi tee 5.

Projekt363 OÜ poolt on koostatud ehitusprojekt (töö nr 3525).

Transpordiamet jättis 08.07.2025 ehitusprojekti kooskõlastama, sest Jordi tee kuulub perspektiivselt riigitee Jõhvi 2. liiklussõlme koosseisu. Transpordiameti seisukohalt on projekt vastuolus järgmiste dokumentidega:

1. teemaplaneering "E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine",
2. kehtiv „Jõhvi äri- ja logistikapark“ detailplaneeringuga;
3. Transpordiameti 24.08.2021 korraldusega nr 1.1-3/21/377) väljastatud projekteerimistingimustega „Riigitee 1 Tallinn-Narva (E20) km 162,5-172,5 Jõhvi-Toila teelõigu eelprojekt“ koostamiseks, mille kohaselt toimub kinnistu juurdepääs ühiselt ristumiskohalt Jordi tee 5 ja Jordi tee 7 kinnistute piirilt, mille lahendus vastab detailplaneeringule.

Jõhvi Vallavalitsus ei nõustud Transpordiameti poolt esitatud vastuväidetega alljärgnevatel põhjustel:

1) väide, et tulevikus saab Jordi tee riigitee osaks, on paljasõnaline. Jõhvi Vallavalitsusele teadaolevalt ei ole sõlmitud ühtegi kokkulepet Jordi tee kinnistu riigile üle andmiseks. Avalikult on välja öeldud, et Jõhvi Narva teelõigul tegevuste jätkamine võib saada aktuaalseks peale 2050 aastat.

2) ehitusseadustiku § 27 lg 1 punkti 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Sama paragrahvi lg 4 punkti 7 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul krundi haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid;

3) viide Skepast&Puhkim OÜ poolt 2022. aastal koostatud eelprojektile „Riigitee 1 Tallinn--Narva (E20) km 162,5 — 172,5 Jõhvi--Toila teelõigu eelprojekti koostamine“ ei ole asjakohane, sest avalikult on välja öeldud, et riigi prioriteedid on Tallinn-Pärnu ja Tallinn-Tartu maanteed välja arendamine ning Jõhvi-Narva teelõigul tegevuste jätkamine võib saada aktuaalseks peale 2050 aastat. Seega ei saa tegevuste jätkamisel juhinduda Transpordiameti poolt 24.08.2021 korraldusega nr 1.1-3/21/377 väljastatud projekteerimistingimustest, sest ehitusseadustiku § 33 lõike 1 alusel kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.

Kuna Jordi tee ei asu riigimaantee piiranguvööndis, on Transpordiameti soov piirata kohaliku ettevõtluse arengut põhjendamatu.

Jõhvi Vallavalitsuse 22.07.2025 korraldusega nr 3588 „Ehitusloa andmine“ anti ehitusluba juurdepääsutee (EHR kood 221480663) ehitamiseks.

Transpordiamet esitas 16.08.2025 Jõhvi Vallavalitsusele taotluse Jordi tee 5 täiendava juurdepääsu rajamiseks väljastatud ehitusloa kehtetuks tunnistamiseks.

Jõhvi Vallavalitsus avaldas 26.09.2025 kirjas nr 2-6.3/3192-10 seisukoha, et Transpordiameti 16.08.2025 taotluses toodud põhjendused ei sisalda selliseid asjaolusid, mis vältimatult tooksid kaasa

Jõhvi Vallavalitsuse 22.07.2025 korraldusega nr 3588 antud ehitusloa kehtetuks tunnistamise. Küll aga tegi Jõhvi Vallavalitsus ettepaneku kõiki osapooli rahuldava lahenduse leidmiseks.

Justiits- ja Digiministeeriumi 16.09.2025 selgitusnõudega nr 20-1/7580 paluti täiendavaid selgitusi seoses 22.07.2025 korralduse nr 3588 andmisega.

Jõhvi Vallavalitsus esitas 23.09.2025 vastuses selgitusnõudele nr 2-6.3/3192-9 omapoolsed selgitused ja põhjendused.

Justiits- ja Digiministeerium teatas 9.10.2025 kirjaga nr 20-1/6873, et ei tee Vabariigi Valitsuse seaduse § 75³ lõike 4 alusel ettepanekut Jõhvi Vallavalitsuse 22.07.2025 korralduse nr 3588 „Ehitusloa andmine“ kehtetuks tunnistamiseks. Samas kirjas juhtis Justiits- ja Digiministeerium tähelepanu sellele, et Jõhvi Vallavalitsusel on kaalumise tulemusel iseseisvalt võimalik jõuda otsustuseni, kuidas saavutada ehitusloa kooskõla teemaplaneeringuga ning tagada, et Jordi tee 5 kinnisasja juurdepääs projekteeritakse vastavalt Skepast&Puhkim OÜ tööle nr 20200055 „Riigitee 1 Tallinn-Narva (E20) km 162,5 – 172,5 Jõhvi-Toila teelõigu eelprojekti koostamine“.

Jõhvi Vallavalitsus, kaalunud kõiki asjaolusid kogumis, leiab, et Transpordiameti 24.08.2021 korraldusega nr 1.1-3/21/377 „Projekteerimistingimuste andmine riigitee 1 Tallinn–Narva (E20) km 162,5-172,5 Jõhvi–Toila teelõigu ehitusprojekti koostamiseks“ antud projekteerimistingimuste punkti 5.2.2. alusel tuleb ehitusprojekti koostamisel lähtuda lisas 2 toodud eskiislahendusest ning projekteerimistingimuste Lisas 2 toodud eskiisjoonisel kajastatu kopeerib Jordi tee 5 ja Jordi tee L2 kinnistute ühenduse osas Jõhvi Vallavolikogu 17.11.2011 otsusega nr 154 kehtestatud Jõhvi äri- ja logistikapargi maa-ala detailplaneeringu lahendust.

Kuna Transpordiameti poolt 24.08.2021 antud projekteerimistingimused ja kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud detailplaneeringu lahendused on kokkulangevad, siis puudub sisuline vastuolu uue juurdepääsutee rajamiseks.

Arvestades riigi poolt planeeritava Jõhvi 2. liiklussõlme ehitamise ajalist mõõdet ning Transpordiameti soovi tagada mistahes ajahetkel tee-ehituse rahastamise positiivse otsuse saamisel võimalikult minimaalse aja jooksul reaalse ehitustegevuseni jõudmine, on antud juhul kõikide osapoolte huvide tagamiseks asjakohane anda huvitatud isikule õigus täiendava juurdepääsutee rajamiseks ajalise piiranguga, so kuni Jõhvi 2. liiklussõlme rajamiseks ehitustööde faktilise alguseni.

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 punkti 2, ehitusseadustiku § 39 lõike 1, haldusmenetluse seadustiku § 68 lõike 2 ja Jõhvi Vallavolikogu 30. juuni 2020 määruse nr 79 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Jõhvi vallas“ § 5 punkti 3 ning lähtudes 27. juunil 2025 esitatud taotlusest, Jõhvi vallavalitsus annab

k o r r a l d u s e :

1. Anda ehitusluba juurdepääsutee (EHR kood 221480663) ehitamiseks asukohaga Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Kotinuka küla, Jordi tee L2 (katastritunnus 25201:005:0411) ja Jordi tee 5 (katastritunnus 25201:005:0384).
2. Kõrvaltingimus: rajatav juurdepääsutee on kasutatav tähtajaliselt kuni Jõhvi 2. liiklussõlme rajamiseks ehitustööde faktilise alguseni.
3. Tunnistada kehtetuks Jõhvi Vallavalitsuse 22.07.2025 korraldus nr 3588 „Ehitusloa andmine“.
4. Korraldus jõustub asjaosalistele teatavastegemisest.

5. Käesoleva korralduse peale võib esitada vaide Jõhvi Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud alusel ja korras või esitada kaebus Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud alustel ja korras 30 päeva jooksul alates käesoleva korralduse teadasaamisest või päevast millal asjast huvitatud isik pidi käesolevast korraldusest teada saada.

(allkirjastatud digitaalselt)

Maris Toomel
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Piia Lipp
vallasekretär